

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

Asia

Valitus

Valituksenalainen päätös

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.3.2022 tekemä päätös,

KV 21.3.2022 § 14, 210/10.02.03/2021

Päätös koskee asemakaavan muutoshakemusta

Valittaja

Kiinteistöosakeyhtiö Benestar (hakija)

Kavallintie 1 A 10

02700 Kauniainen

Asiamies ja prosessiosoite

asianajaja Juha Linninen

Asianajotoimisto Linninen Oy

Talvikkitie 34, 01300 Vantaa



Valituksen määräaika Päätös on lähetetty asianosaiselle sähköpostitse 28.3.2022.
Valitusosoituksen mukaisesti tiedoksisaantipäiväksi katsotaan 31.3.2022 ja valituksen määräpäivä on näin 2.5.2022.

Valitusosoitus ja valitusperuste

Asiassa on annettu kunnallisvalitusta koskeva valitusosoitus.

Hakija katsoo kuitenkin ensisijaisesti, että sillä on valitusosoituksesta poiketen oikeus tehdä asiassa hallintolainkäyttölain mukainen valitus.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 188 §:n mukaisesta päätöksestä saa valittaa kuntalaissa säädetyllä tavalla (kunnallisvalitus). Kyseinen lainkohta koskee kuitenkin muutoksenhakua kaavan **hyväksymispäätökseen**. Valituksenalaisessa päätöksessä ei ole kyse kaavan hyväksymisestä, vaan siitä, että kunnanvaltuusto ei ole käynnistänyt hakijan maanomistajana esittämää asemakaavan muutosta.

Kunnanvaltuuston tekemässä päätöksessä on kyse MRL 190 §:n mukaisesta muutoksenhausta muuhun viranomaisen päätökseen, jolloin sovellettavaksi tulee hallintolainkäyttölaki.

Hakijalla on lisäksi hallintolainkäyttölain mukainen valitusoikeus MRL 191 § 3 momentin nojalla, koska kyse on jäljempänä ilmenevin tavoin vaikutukseltaan vähäisestä asemakaavan muutoksesta. Tämä säännös on tarkoitettu nimenomaan poikkeukseksi kunnallisvalituksesta (lainkohdassa tosin viitataan ilmeisesti virheellisesti vanhan Kuntalain 92 §:ään tarkoittaen voimassa olevan kuntalain 135 §:ä).

Valitus tulee siis tutkia hallintolainkäyttölain mukaisena valituksena tai toissijaisesti valitusosoituksen mukaisena kunnallisvalituksena.

Vaatimukset

Kunnanvaltuuston asiassa tekemä päätös tulee kumota ja asia palauttaa kunnan toimielinten käsiteltäväksi ja hakemuksen mukaisen asemakaavamuutoksen valmistelemiseksi.

Perustelut

Hakija uudistaa 4.2.2021 hakemuksessaan esitetyt perusteet asemakaavan muuttamiseksi.

Hakemus koskee hakijan omistamaa kiinteistöä 235-402-3-44, josta osa on asiakirjoista ilmenevin tavoin asemakaavoitettu rautatiealueeksi (LR-alue). Asemakaava on vahvistettu vuonna 2009 silloisen yleiskaavan sekä Espoon kaupunkirataa koskevan yleissuunnitelman (9.4.2003) pohjalta. Kaupunkirataa koskeva lopullinen ratasuunnitelma on päivätty 30.5.2014 ja hyväksytty vuonna 2015.

Hakijan kiinteistöstä osa on siis kaavoitettu asemakaavassa LR-alueeksi vuoden 2003 yleissuunnitelman perusteella. Vuoden 2014 yksityiskohtaisen ratasuunnitelman mukaan kiinteistöstä jää kuitenkin tarpeettoman suuri alue LR-alueeksi ja tätä aluetta hakija vaatii asemakaavamuutoksella pienettäväksi.

Hakijan kiinteistö rajoittuu länsipuolella Espoon kaupungin rajaan. Kaupunkiradan yleissuunnitelmassa (2003) LR-alueen raja on merkitty suoraan jatkuvana Espoon puolelta Kauniaisten puolelle läpi hakijan kiinteistön ja siitä Turun väylän ali ja sen itäpuolella olevien kiinteistön kautta.

Vuoden 2014 ratasuunnitelma poikkeaa merkittävästi tältä kohdin asemakaavan perusteena olleesta yleissuunnitelmasta. Siinä ensinnäkin on radan varteen merkitty kevyenliikenteen väylä. Espoon puolella välittömästi ennen hakijan kiinteistöä LR-alueella on kavennettu verrattuna vuoden 2003 yleissuunnitelmaan ja kevyenliikenteen väylä on Espoon puolella merkitty LR-alueen ulkopuolelle. Sen sijaan hakijan kiinteistön kohdalla LR-alue on merkittävästi leveämpi ja kevyenliikenteen väylä jää LR-alueen sisäpuolelle niin, että kevyenliikenteen väylän ja LR-alueen rajan väliin jää jopa tyhjää aluetta. Turunväylän itäpuolella LR-alue taas olennaisesti kapenee. Valituksen liitteenä on ote (sivu 2.12) ratasuunnitelmasta 30.5.2014, joka havainnollistaa edellä todettua.

Hakija on kaavanmuutoshakemuksessaan esittänyt, että asemakaavaa muutetaan siten, että LR-alue kavennetaan sen kiinteistön osalta kulkemaan kevyenliikenteen väylän

pohjoisreunaa pitkin. LR-alueen nykyiselle leveydelle ei ole olemassa mitään perusteltua tarvetta ottaen erityisesti huomioon alueen linjaus Espoon puolella.

Asian arvioinnissa tulee ottaa huomioon yksityisen maanomistajan omaisuudensuojanäkökohta niin, että maa-alueen lunastukseen johtava kaavoitus on toteutettava tarkoituksenmukaisesti niin, että maanomistajan oikeuksia loukataan mahdollisimman vähän.

Hakijan vaatimusta puoltaa myös julkisen tahon kannanotot. Kuten valtuuston päätökseen on kirjattu, on loppuvuodesta 2021 toteutetussa lunastustoimituksessa lunastaja hyväksynyt, että lunastettavaa aluetta pienennetään 105 m²:n verran. Lisäksi kaupunginvaltuusto on hyväksynyt ponsiehdotuksena, että maa-alueesta tullaan lunastamaan mahdollisimman vähäinen osa. Edellä todettu on osoitus siitä, asemakaavassa aikanaan LR-alueeksi varattu alue on tarpeettoman laaja.

Haetulla kaavamuutoksella on merkitystä maanomistajana olevalle hakijalle, mutta rata-alueen toteutukselle ja asemakaavalle tältä osin ei asialla ole mitään merkitystä. Kyse on siis MRL 191 § 3 momentin mukaisesta vaikutukseltaan vähäisestä asemakaavan muutoksesta ja hakijalla on tällä perusteella katsottavan olevan asiassa valitusoikeus.

Kunnallisvalitus

Mikäli hallinto-oikeus katsoo -vastoin hakijan näkemystä- että valitus tulee käsitellä kunnallisvalituksena, todetaan asiassa seuraavaa.

Valituksenalainen kunnanvaltuuston päätös, jolla se ei ole käynnistänyt hakijan esittämää asemakaavan muutosta, on lainvastainen.

Hakijana oleva Kiinteistöosakeyhtiö Benestar on yksityisomistuksessa oleva yhtiö ja se omistaa hakemuksen kohteena olevan kiinteistön. Voimassa oleva asemakaava johtaa yksityisomistuksessa olevan maa-alueen lunastukseen, mikä ei ole tarpeen eikä välttämätöntä kaavan tarkoituksen eli ratasuunnitelman mukaisen Espoon kaupunkiradan lisäraiteen toteuttamiseksi. Lunastus näin rikkoisi hakijatahon Suomen perustuslain 15 §:n suomaan omaisuudensuojaa.

Päätös loukkaa myös yhdenvertaisuusperiaatetta ja on näin Kuntalain vastainen. Hakijalla on oikeus kunnan jäsenenä tulla kohdelluksi tasavertaisesti muiden kuntalaisten kanssa. LR-alueen jatkuessa hakijan kiinteistöltä itään päin muiden kunnan alueella olevien kiinteistöjen kohdalla LR-alue on merkittävästi kapeampi. Koska hakijan kiinteistön kohdalla ei ole ratahankkeen toteuttamiseksi tarpeen pitää LR-aluetta niin laajana kuin se nyt

asemakaavassa on, loukkaa hakijan pyytämän kaavamuutoksen epäminen sen yhdenvertaisuutta muiden kuntalaisten kanssa.

Vantaalla, 2.5.2022



Juha Linninen

asianajaja, Vantaa

Liitteet

Kunnanvaltuuston päätös 21.3.2022 § 14 valitusosoituksin

Hakijan hakemus liitteineen

Ote ratasuunnitelmasta 30.5.2014, sivu 2.12